



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 013/2023 de fecha 01 de marzo de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 013-033/2023

POR LA QUE SE DEJA SIN EFECTO LA RESOLUCIÓN C.A. N° 075-039/2022, DE FECHA 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 “POR LA QUE SE AUTORIZA LA RESCISIÓN DE MUTUO ACUERDO DEL CONTRATO SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y EL SR. ALESSANDRO MASSAGRANDE, AUTORIZADO POR RESOLUCIÓN C.A. N° 056-019/2008, DE FECHA 14 DE AGOSTO DE 2008, REFERENTE AL ARRENDAMIENTO DE LOS LOTES N° 17, N° 18, N° 19, N° 34, N° 35 Y N° 36, PARTE DEL INMUEBLE, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, INDIVIDUALIZADO COMO FINCA N° 8644, PADRÓN N° 535-218, DISTRITO DE MARISCAL ESTIGARRIBIA, DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN, CHACO PARAGUAYO, Y SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DE UN NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y EL SR. ALESSANDRO MASSAGRANDE, POR UN PLAZO DE 20 (VEINTE) AÑOS”.

VISTO: El Expediente Digital, identificado como CA/N° 339/2023, recepcionado en la Secretaría del Consejo de Administración, en fecha 20 de febrero de 2023, el cual contiene la Nota Interna PR/GAF/N° 042/2023, de fecha 16 de febrero de 2023, de la Gerencia Administrativa y Financiera, por la que se eleva a consideración de la Máxima Autoridad, el Proyecto de Resolución “POR LA QUE SE DEJA SIN EFECTO LA RESOLUCIÓN C.A. N° 075-039/2022, DE FECHA 22 DE NOVIEMBRE DE 2022 “POR LA QUE SE AUTORIZA LA RESCISIÓN DE MUTUO ACUERDO DEL CONTRATO SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y EL SR. ALESSANDRO MASSAGRANDE, AUTORIZADO POR RESOLUCIÓN C.A. N° 056-019/2008, DE FECHA 14 DE AGOSTO DE 2008, REFERENTE AL ARRENDAMIENTO DE LOS LOTES N° 17, N° 18, N° 19, N° 34, N° 35 Y N° 36, PARTE DEL INMUEBLE, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, INDIVIDUALIZADO COMO FINCA N° 8644, PADRÓN N° 535-218, DISTRITO DE MARISCAL ESTIGARRIBIA, DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN, CHACO PARAGUAYO, Y SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DE UN NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y EL SR. ALESSANDRO MASSAGRANDE, POR UN PLAZO DE 20 (VEINTE) AÑOS”; y

CONSIDERANDO: Que, en fecha 02 de diciembre de 2022, el Sr. Alessandro Massagrande, arrendatario de parte del inmueble (Lotes N° 17, N° 18, N° 19, N° 34, N° 35 y N° 36) propiedad del Instituto, individualizado como Finca N° 8644, Padrón N° 535-218, Distrito de Mariscal Estigarribia, Departamento de Boquerón – Chaco, ha presentado una Nota de fecha 02

**FDO.: DR. RICARDO VICENTE OVIEDO MEDINA
LIC. LUDIA CLAUDINA SILVERA LÓPEZ / ABG. MIGUEL ÁNGEL DOLDÁN MARTINEZ
SR. ROBERTO BRÍTEZ FERREIRA. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración**

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 013/2023 de fecha 01 de marzo de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 013-033/2023

de diciembre de 2022, identificada como Expediente ND9-6924-2022-000065, en el marco de la Resolución C.A. N° 075-039/2022 "POR LA QUE SE AUTORIZA LA RESCISIÓN DE MUTUO ACUERDO DEL CONTRATO SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y EL SR. ALESSANDRO MASSAGRANDE, AUTORIZADO POR RESOLUCIÓN C.A. N° 056-019/2008, DE FECHA 14 DE AGOSTO DE 2008, REFERENTE AL ARRENDAMIENTO DE LOS LOTES N° 17, N° 18, N° 19, N° 34, N° 35 Y N° 36, PARTE DEL INMUEBLE, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, INDIVIDUALIZADO COMO FINCA N° 8644, PADRÓN, N° 535-218, DISTRITO DE MARISCAL ESTIGARRIBIA, DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN, CHACO PARAGUAYO, Y SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DE UN NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y EL SR. ALESSANDRO MASSAGRANDE, POR UN PLAZO DE 20 (VEINTE) AÑOS", a través de la cual manifestó entre otras cosas, cuanto sigue:

"...Sobre el particular y luego de analizar la resolución emitida, debo expresar mi NO ACEPTACIÓN a los términos establecidos en la misma, en atención a que dispone la terminación del contrato vigente y autoriza la celebración de un nuevo instrumento pero en condiciones que me resultan inalcanzables, ya que las inversiones de este contrato vigente transferidas al IPS, están en plena etapa de amortización. Cabe destacar al respecto que la propuesta planteada consistía en la Renovación del vínculo por otros 20 años a cambio de una notable mejora en el canon a abonar, a más de considerables nuevas inversiones que otorgarían mayor Plusvalía a los inmuebles Arrendados. Es decir, lo que ofrecí por la extensión contractual resultaría aplicable recién desde el año 2030 cuando finalizara el plazo actualmente pactado (...) Por los motivos expuestos, luego de analizar nuevas proyecciones, lastimosamente no puedo aceptar reajustes tan radicales de forma inmediata como lo ordena el acto administrativo de referencia, en razón a que tornaría inviable la operación financiera al comprometer sumas muy elevadas en efectivo de forma mensual, cuando la maduración de este negocio recién se consuma en 10 años en promedio...";

Que, la Dirección de Inversiones, a través de la Gerencia Administrativa y Financiera, remitió al Consejo de Administración, entre los antecedentes obrantes en el expediente, el Informe Técnico DIV/ADI/N° 23/2022, de fecha 20 de diciembre de 2022, emitido por el Departamento de Administración de Inmuebles, realizado conforme a reglamentaciones legales vigentes, el cual expone el siguiente análisis:

FDO.: DR. RICARDO VICENTE OVIEDO MEDINA
LIC. LUDIA CLAUDINA SILVERA LÓPEZ / ABG. MIGUEL ÁNGEL DOLDÁN MARTINEZ
SR. ROBERTO BRÍTEZ FERREIRA. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 013/2023 de fecha 01 de marzo de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 013-033/2023

"...En referencia a la NO ACEPTACIÓN del arrendatario Alessandro Massagrande respecto a los términos de la R.C.A. N° 075-039/2022, y a los puntos señalados por el mismo en la nota de fecha 02/12/2022, cabe señalar que todas las propuestas presentadas fueron analizadas por el Dpto. de Administración de Inmuebles y sus áreas técnicas, y posteriormente comunicadas al arrendatario, conforme a lo señalado a continuación: La primera solicitud de Prórroga del Contrato de Arrendamiento N° 08/2002, presentada por el arrendatario en fecha 23/09/2021, a través de la cual solicitaba "...Prórroga del Contrato de Arrendamiento N° 08/2002 suscripto en fecha 24/09/2008 por los Lotes 17, 18, 19, 34, 35 y 36 del inmueble individualizado como Finca N° 8644, padrón N° 535-218, Distrito de mariscal Estigarribia, Departamento de Boquerón – Chaco Paraguayo... A a los efectos de que la operación resulte conveniente para el I.P.S. se ofrece formalmente una nueva inversión adicional de Usd. 8.067,87 y la fijación de cuotas a Gs. 55.877.859 (Guaraníes cincuenta y cinco millones ochocientos setenta y siete mil ochocientos cincuenta y nueve) mensualmente reajustables de acuerdo al Reglamento de Arrendamientos Inmobiliarios del IPS promulgado en el año 2013...", fue analizada por el Dpto. de Administración de Inmuebles y sus áreas técnicas, en los términos solicitados por el arrendatario, cuyo resultado arrojaba un rendimiento inferior al exigido por el Decreto Ley N° 1860/50, aprobado por Ley N° 375/56, modificado por el Artículo 2° de la Ley 98/92 para las inversiones inmobiliarias, atendiendo el valor actualizado de los lotes arrendados por el mismo (incrementado por mejoras introducidas y transferencias al IPS), la propuesta no resultaba económicamente conveniente para el IPS, situación que fue comunicada al arrendatario, por Nota GAF/DIV/N° 125/2022 de fecha 05/07/2022, en los siguientes términos:

- "... El canon base actual por lote asciende a G. 48.590.478 (Guaraníes cuarenta y ocho millones quinientos noventa mil cuatrocientos setenta y ocho) mensual, conforme al valor actualizado de los lotes de referencia...";*
- ... El SISTEMA DE RIEGO – MODULO PIVOT PARA 80 HA no genera valor residual al inmuebles, al finalizar el periodo de arrendamiento...". En respuesta a la Nota GAF/DIV/N° 125/2022, en fecha 18/07/2022, por nota identificada como ND9-6924-2022-000031, el arrendatario Alessandro Massagrande, presenta nuevamente una solicitud de renovación y/o novación del Contrato, manifestando:*

"...Mantenemos la intención de obtener la prórroga y/o novación del contrato de referencia por otros 20 años a ser computados a partir de la celebración del eventual nuevo contrato. Por tanto y con la finalidad de tornar conveniente la operación para la Institución, se ofrece en

**FDO.: DR. RICARDO VICENTE OVIEDO MEDINA
LIC. LUDIA CLAUDINA SILVERA LÓPEZ / ABG. MIGUEL ÁNGEL DOLDÁN MARTINEZ
SR. ROBERTO BRÍTEZ FERREIRA. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración**

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 013/2023 de fecha 01 de marzo de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 013-033/2023

concepto de nuevo Canon Mensual la suma de GUARANÍES CUARENTA MILLONES (Gs. 40.000.000) más IVA. Además y atendiendo nuestros objetivos empresariales, estamos en condiciones de ofrecer nuevas inversiones que se incorporan al inmueble y por ende elevaran su valor residual de DÓLARES (US\$): Un Millón, Trescientos Cuarenta Mil Cuatrocientos Ocho (1.340.408) re ajustables de acuerdo al Reglamento de Arrendamientos Inmobiliarios de I.P.S. promulgado en el año 2013...". La nueva solicitud presentada por el arrendatario no manifestaba "que la misma sea aplicada recién desde el año 2030 cuando finalizara el plazo actualmente pactado", razón por la cual fue analizada conforme a los términos planteados por el arrendatario y las reglamentaciones legales vigentes, arrojando un resultado económicamente conveniente para el IPS, sustentado en que la misma generaría una rentabilidad de 2.37% en relación al valor actualizado de la superficie arrendada por el mismo, en un plazo de 20 años, y, en atención al Dictamen DIJ/DDC N° 933/2022, el cual concluye que "...no se observan impedimentos legales en cuanto a que las partes acuerden la rescisión del contrato actual y celebrar un nuevo acuerdo con las estimaciones realizadas por las áreas competentes, por lo que corresponde elevar los antecedentes a conocimiento y consideración del Consejo de Administración a fin de que en uso de sus facultades se expida al respecto, teniendo en cuenta que esta posibilidad se encuentra contemplada en el Código Civil para los contratos de locación", fue elevada a consideración de la Máxima Autoridad, la propuesta de autorizar la rescisión del contrato actual y celebración de un nuevo acuerdo, cuyos términos serían aplicables desde la celebración del eventual nuevo contrato. Conforme a lo expuesto, el Dpto. de Administración de Inmuebles se ratifica en que la solicitud presentada por el arrendatario Alessandro Massagrande solo resulta conveniente en los términos autorizados por la Máxima Autoridad a través de la. R.C.A. N° 075-039/2022 de fecha 22/11/2022, y que la solicitud de prórroga y/o novación del contrato, aplicable recién desde el año 2030 (cuando finalizara el plazo actualmente pactado), NO resulta económicamente conveniente para el IPS en atención al valor actualizado de los lotes arrendados, el cual en fue incrementado conforme a las mejoras introducidas y transferidas al IPS;

3. RECOMENDACIONES:

Conforme a la nota presentada por el Arrendatario Alessandro Massagrande, y a las aclaraciones expuestas en el presente informe, se sugiere remitir a conocimiento y consideración de la Gerencia Administrativa y Financiera, y del Consejo de Administración, la propuesta de "DEJAR SIN EFECTO LA R.C.A. N° 075-039/2022 "POR LA QUE SE AUTORIZA LA RESCISIÓN DE MUTUO ACUERDO DEL CONTRATO SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y EL SR. ALESSANDRO MASSAGRANDE,

FDO.: DR. RICARDO VICENTE OVIEDO MEDINA
LIC. LUDIA CLAUDINA SILVERA LÓPEZ / ABG. MIGUEL ÁNGEL DOLDÁN MARTINEZ
SR. ROBERTO BRÍTEZ FERREIRA. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración

Acta N° 013/2023 de fecha 01 de marzo de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 013-033/2023

AUTORIZADO POR RESOLUCIÓN C.A. N° 056-019/2008, DE FECHA 14 DE AGOSTO DE 2008, REFERENTE AL ARRENDAMIENTO DE LOS LOTES N° 17, N° 18, N° 19, N° 34 Y N° 36, PARTE DEL INMUEBLE, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, INDIVIDUALIZADO COMO FINCA N° 8644, PADRÓN N° 535-218, DISTRITO DE MARISCAL ESTIGARRIBIA, DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN, CHACO PARAGUAYO, Y SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DE UN NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y EL SR. ALESSANDRO MASSAGRANDE, POR UN PLAZO DE 20 (VEINTE) AÑOS”, salvo mejor parecer...”;

Que, por Dictamen DIJ/DDC/N° 41/2023, de fecha 12 de enero de 2023, la Dirección Jurídica concluyó cuanto sigue: “...no encontramos reparo legal para que la propuesta de dejar sin efecto la Resolución C.A. N° 075-039/2022, sea elevada a consideración del Consejo de Administración”;

Que, el Art. 13° de la Ley N° 98/92, faculta al Consejo de Administración a resolver sobre los inmuebles de propiedad del Instituto de Previsión Social;

Por tanto, en uso de sus atribuciones;

**EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL
INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL**

RESUELVE:

- 1º) Dejar sin efecto la Resolución C.A. N° 075-039/2022, de fecha 22 de noviembre de 2022 “POR LA QUE SE AUTORIZA LA RESCISIÓN DE MUTUO ACUERDO DEL CONTRATO SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y EL SR. ALESSANDRO MASSAGRANDE, AUTORIZADO POR RESOLUCIÓN C.A. N° 056-019/08 DE FECHA 14 DE AGOSTO DE 2008, REFERENTE AL ARRENDAMIENTO DE LOS LOTES N° 17, N° 18, N° 19, N° 34, N° 35 Y N° 36, PARTE DEL INMUEBLE, PROPIEDAD DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL, INDIVIDUALIZADO COMO FINCA N° 8.644, PADRÓN N° 535-218, DISTRITO DE MARISCAL ESTIGARRIBIA, DEPARTAMENTO DE BOQUERÓN, CHACO PARAGUAYO, Y SE AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DE UN NUEVO CONTRATO DE

**FDO.: DR. RICARDO VICENTE OVIEDO MEDINA
LIC. LUDIA CLAUDINA SILVERA LÓPEZ / ABG. MIGUEL ÁNGEL DOLDÁN MARTINEZ
SR. ROBERTO BRÍTEZ FERREIRA. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración**

El presente instrumento es de carácter público, garantizando la transparencia de la gestión pública. Se podrá acceder al mismo de forma libre, conforme a la reglamentación legal vigente que rige la materia, en atención al principio de publicidad de la administración pública, con excepción de aquellos documentos que por su naturaleza, su acceso se encuentre restringido por la Ley.



**Instituto de Previsión Social
Consejo de Administración**

Acta N° 013/2023 de fecha 01 de marzo de 2023

RESOLUCIÓN C.A. N° 013-033/2023

ARRENDAMIENTO ENTRE EL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL Y EL SR. ALESSANDRO MASSAGRANDE, POR UN PLAZO DE 20 (VEINTE) AÑOS".-----

- 2º) Encomendar al Departamento de Administración de Inmuebles, dependiente de la Dirección de Inversiones, el estricto control y el cumplimiento de lo establecido en la presente Resolución.-----
- 3º) Establecer que la Gerencia Administrativa y Financiera y la Dirección de Inversiones son las responsables de la integridad del expediente físico y su coherencia con la versión digital registrada para su tratamiento por parte del Consejo de Administración.-----
- 4º) Comunicar a quienes corresponda y archivar.-----
SC/eb/pb.-

**FDO.: DR. RICARDO VICENTE OVIEDO MEDINA
LIC. LUDIA CLAUDINA SILVERA LÓPEZ / ABG. MIGUEL ÁNGEL DOLDÁN MARTINEZ
SR. ROBERTO BRÍTEZ FERREIRA. MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ABG. ANA MARÍA ANGÉLICA CASTRO AQUINO. Secretaria del Consejo de Administración**